Gemeente Utrecht

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Utrecht (Utr).

Nr. 129209

29 december 2015

Wijziging Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015

(raadsbesluit 26 november 2015)

Verordening van Utrecht 2015, nr. 20

De herziening van Hoofdstuk 4 en bijbehorende overige artikelen van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht – Gemeente Utrecht conform de tekst in bijlagen 3 en 4 vast te stellen waarin wordt geregeld: het zoveel mogelijk gelijktrekken van het beleid voor omzetten en splitsen, onderscheid tussen regels voor schaarse en overige woningen (grens WOZ waarde 305.000), aanscherping van de leefbaarheidstoets, aanscherping van bestaande uitzonderingsregels.

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

Verwijderd:
20 (oud) kamer: Elke afzonderlijke ruimte in een woning geschikt voor woon- en slaapruimte met een oppervlakte van tenminste 5 m2.
45 (oud) woongroep: Het bewonen van een zelfstandige woonruimte door een groep huishoudens die geen gemeenschappelijke huishouding voeren, geen onderlinge huurrelatie hebben, maar wel op basis van eigen initiatief kiezen om samen te wonen.
Gewijzigd:
19 inwoning: Het bewonen van een woonruimte welke deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen.
46 Zelfstandige woonruimte: Woonruimte met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte en waarvoor een bouw/omgevingsvergunning activiteit bouw is vereist dan wel is verleend.

HOOFDSTUK 4 WIJZIGING SAMENSTELLING VAN DE WOONRUIMTEVOORRAAD

(Gewijzigd: hele hoofdstuk)
Paragraaf 4.1 Vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming

Artikel 4.1.1 Werkingsgebied

Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op gebouwen die woonruimten bevatten met een WOZ-waarde lager dan € 305.000 (prijspeil 2015).

Artikel 4.1.2 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte, aangewezen in artikel 4.1.1:

a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken;
b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning samen te voegen;
c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten;
d. te verbouwen tot twee of meer woonruimten.

Artikel 4.1.3 Aanvragen vergunning

1. De aanvraag voor een vergunning tot onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming wordt ingediend bij burgemeester en wethouders, via een daartoe door hen beschikbaar te stellen formulier. Burgemeester en wethouders vermelden op of bij het aanvraagformulier welke gegevens of stukken de aanvrager moet verstrekken met het oog op de beoordeling van de aanvraag.
2. In ieder geval moeten worden verstrekt:
   a. naam en adres van de eigenaar;
   b. de gronden waarop de aanvraag berust;
   c. gegevens over de huidige situatie:
      - adres van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
      - huur- of koopprijs;
      - aantal kamers;
      - gebruiksoppervlakte;

- staat van onderhoud;

d. gegevens over de beoogde situatie:
- bestemming;
- bouwtekening/bouwvergunning;
- geluidsisolatieplan;
- compensatievoorstel;

e. gegevens bij voorgenomen samenvoeging:
- verwachte huur- of koopprijs;
- naam van de toekomstige bewoner(s);
- omvang van het huishouden van de toekomstige bewoners en
- schriftelijke verklaring van toestemming van de verhuurder.

Artikel 4.1.4 Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 4.1.2 kan worden geweigerd als:

a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;
b. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
c. niet wordt voldaan aan de leefbaarheidstoets als bedoeld in artikel 4.1.5;
d. de aanvrager niet bereid is financiële compensatie te betalen, en/of
e. vergunningverlening zou leiden tot strijdigheid met het bestemmingsplan, de beheersverordening, of met een omgevingsvergunning op grond waarvan afgeweken mag worden van het bestemmingsplan of de beheersverordening.

Artikel 4.1.5 Leefbaarheidstoets

De leefbaarheidstoets heeft betrekking op:

a. fysieke leefbaarheidseisen over onder andere:
   - - de gebruiksoppervlakte van de woonruimte en
   - - normen voor geluidsisolatie.

b. de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand in algemene zin.

Artikel 4.1.6 Financiële compensatie

1. De financiële compensatie als bedoeld in artikel 4.1.4 onder d voor een onbeperkt geldende vergunning bestaat uit het betalen van onderstaande bedragen per vierkante meter (prijspeil 1 juli 2015):
   a. € 443 voor het geheel of gedeeltelijk onttrekken aan de woonbestemming van zelfstandige woonruimte;
   b. € 344 voor het geheel of gedeeltelijk onttrekken aan de woonbestemming van onzelfstandige woonruimte;
   c. € 241 voor het samenvoegen of omzetten van woonruimte.

2. Als een vergunning wordt verleend die in geldigheidsduur is beperkt, wordt per jaar 10% van het bedrag genoemd onder respectievelijk a, b of c betaald.
3. Het fonds dat door deze compensatiegelden wordt gevormd, kan uitsluitend in het kader van de volkshuisvesting worden aangewend.

Artikel 4.1.7 Voorwaarden en voorschriften

Aan het verlenen van een vergunning als bedoeld in artikel 4.1.2 kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden en voorschriften worden verbonden over onder andere:

a. de geldigheidsduur van de vergunning;
b. de periode waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden;
c. het betalen van financiële compensatie;
d. de leefbaarheid;
e. goed verhuurderschap;
f. het voorkomen van overlast, en

g. de omgevingsvergunning.

Artikel 4.1.8 Intrekkingsgronden

1. De vergunning als bedoeld in artikel 4.1.2 kan door burgemeester en wethouders worden ingetrokken, als:
   a. de vergunninghouder niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming;
   b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
   c. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nageleefd, en/of
   d. het gebruik van de vergunning leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand.
2. De vergunning als bedoeld in artikel 4.1.2 kan voorts door burgemeester en wethouders worden ingetrokken in het geval en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
3. Voordat toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

Paragraaf 4.2 Vergunning voor kadastrale splitsing

Artikel 4.2.1 Werkingsgebied

Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op gebouwen die woonruimten bevatten met een WOZ-waarde lager dan € 305.000.

Artikel 4.2.2 Vergunningplicht

1. Het is verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een recht op een gebouw, aangewezen in artikel 4.2.1, te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte, tenzij het gebouw in eigendom is van woningcorporaties en gebouwd is in 1950 of daarna en voorzien is van een steenachtige woningscheidende vloer.
2. Het eerste lid is ook van toepassing op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon met betrekking tot een gebouw als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 4.2.3 Aanvragen vergunning

1. De aanvraag voor een vergunning tot kadastrale splitsing wordt ingediend bij burgemeester en wethouders, via een daartoe door hen beschikbaar te stellen formulier. Burgemeester en wethouders vermelden op of bij het aanvraagformulier welke gegevens of stukken de aanvrager moet verstrekken met het oog op de beoordeling van de aanvraag.
2. In ieder geval moeten worden verstrekt:
   a. een tekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
   b. een door een beëdigd taxateur opgemaakt taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, dat in ieder geval omvat een beschrijving en een beoordeling van de staat van onderhoud, en
   c. de gronden waarop de aanvraag berust.

Artikel 4.2.4 Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 4.2.2 kan worden geweigerd als:

a naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid groter is dan het met de kadastrale splitsing gediende belang;

b. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;

c. niet wordt voldaan aan de leefbaarheidstoets als bedoeld in artikel 4.1.5;

d. de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet, en/of

e. ook overigens sprake van is strijdigheid met het bestemmingsplan of de beheersverordening, tenzij een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan of de beheersverordening is verleend.

Artikel 4.2.5 Voorwaarden en voorschriften

Aan het verlenen van een vergunning als bedoeld in artikel 4.2.2 kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden en voorschriften worden verbonden over onder andere:

a. de periode waarbinnen van de vergunning gebruik moet worden gemaakt;
b. de gebouwde onroerende zaak waarop de kadastrale splitsing betrekking heeft en
c. de leefbaarheid.

Artikel 4.2.6 Intrekkingsgronden

1. De vergunning als bedoeld in artikel 4.2.2 kan door burgemeester en wethouders worden ingetrokken, als:
   a. de vergunninghouder niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot kadastrale splitsing;
   b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren, en/of
   c. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nageleefd.
2. De vergunning als bedoeld in artikel 4.2.2. kan voorts door burgemeester en wethouders worden ingetrokken in het geval en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
3. Voordat toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

HOOFDSTUK 5 SLOTBEPALINGEN

(Gewijzigd)

Artikel 5.2 Bestuurlijke boete

1a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete voor de overtreding van artikel 2.2.1, eerste en tweede lid, artikel 4.1.2, artikel 4.1.7, artikel 4.2.2 en artikel 4.2.5.
b. Burgemeester en wethouders bepalen de hoogte van de op te leggen boete overeenkomstig de tabel in bijlage 2.
c. Voor de eerste overtreding van artikel 2.2.1, eerste en tweede lid, artikel 4.1.2, artikel 4.1.7, artikel 4.2.2 en artikel 4.2.5 gelden de boetes overeenkomstig kolom A van de tabel.
d. Voor de tweede, derde, vierde en volgende overtredingen van artikel 2.2.1, eerste en tweede lid, artikel 4.1.2, artikel 4.1.7, artikel 4.2.2 en artikel 4.2.5, binnen drie jaar na de eerste overtreding, gelden de boetes overeenkomstig kolom B, C en D van de tabel.

(Gewijzigd)

Artikel 5.3 Intrekking en overgangsbepaling

1. De Regionale Huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht versie 31 december 2014 is ingetrokken.
2. Hoofdstuk 3 ("Wijziging samenstelling van de woningvoorraad voor de gemeente Utrecht") van de in het eerste lid genoemde verordening wordt ingetrokken.
3. Al verleende vergunningen onder de Regionale Huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht versie 31 december 2014 worden gelijkgesteld met de vergunningen in deze verordening.
4. Bestaande inschrijvingen uit het register van woningzoekenden onder de Regionale Huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht versie 31 december 2014 worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.
5. Aanvragen om een vergunning als bedoeld in artikel 4.1.2 en 4.2.2 die zijn ingediend vóór 1 januari 2016 en waarop op die datum nog niet is beslist worden beoordeeld volgens hoofdstuk 3 van de Regionale Huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht versie 31 december 2014, voor zover dit voor de aanvrager gunstiger is.
6. Op bezwaar- en beroepsprocedures die zijn aangevangen vóór 1 januari 2016 en waarop op die datum nog niet is beslist dan wel een uitspraak is gedaan, blijft hoofdstuk 3 van de Regionale Huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht versie 31 december 2014 van toepassing.

BIJLAGE 1 ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

(Toegevoegd):

Lid 46: Het begrip zelfstandige woonruimte is van belang voor de toepassing van hoofdstuk 4 van deze ` verordening. De onderscheidende criteria ten opzichte van onzelfstandige woonruimte worden hier opgesomd. De definities "wezenlijke voorzieningen" en "eigen toegang" worden in de begripsbepalingen van artikel 1 onder 9 en 40 omschreven.

TOELICHTING
Hoofdstuk 4 Wijziging Samenstelling Van De Woonruimtevoorraad

(Toelichting hele hoofdstuk gewijzigd)

ALGEMENE TOELICHTING

De Huisvestingswet 2014 (hierna: de wet) biedt gemeenten het (uitputtende) instrumentarium om in te grijpen in de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Dat instrumentarium bestaat uit het vaststellen van een Huisvestingsverordening, die regels bevat met betrekking tot het wijzigen van de samenstelling van de woningvoorraad. In de Beleidsregels Woningsplitsen en omzetten wordt nader uitgewerkt hoe van het instrumentarium gebruik wordt gemaakt. Ook wordt daarin uitgewerkt hoe wordt omgegaan met illegale situaties. Het is niet meer mogelijk om in plaats van een verordening dergelijke regels af te spreken met corporaties (in bijvoorbeeld een convenant).

De wet biedt de mogelijkheid om onttrekking, samenvoeging, omzetting, woningvorming en kadastrale splitsing van aangewezen categorieën woonruimte vergunningplichtig te maken. Dit moet gericht zijn op het voorkomen van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste in het goedkope deel van de voorraad. Dit is niet noodzakelijkerwijs dezelfde woonruimtevoorraad als bij de woonruimteverdeling en kan van toepassing zijn op zowel de goedkope huur- als koopvoorraad. Een vergunning wordt verleend, tenzij het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de vergunning gediende belang. Naast het behoud van schaarse woonruimte, kan een vergunning ook geweigerd worden wanneer er daarmee een onaanvaardbare inbreuk plaatsvindt op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand.

ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING

Paragraaf 4.1 Vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming

Artikel 4.1.1 Werkingsgebied

Met de beleidsnotitie "Splitsen reguleren?" is eind 2011 prioriteit gegeven aan het beschermen van woonruimte bereikbaar voor starters en doorstromers en is een WOZ-waardegrens van € 280.000 ingevoerd voor de gemeente Utrecht. Dat betekende dat na een positieve leefbaarheidstoets bij vergunningverlening voor het omzetten van een woning met een WOZ-waarde lager dan € 280.000 compensatie werd verlangd. Die compensatie werd ingezet om elders woningen toe te voegen en kwam in zoverre weer ten goede aan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Evaluatie van deze keuze voor de WOZ-waardegrens van € 280.000 wijst erop dat het invoeren van deze grens succesvol is geweest.

Recent onderzoek laat zien dat er aanleiding bestaat om de lijn die eind 2011 is ingezet aan te houden. Gelet op de prijsontwikkelingen sinds eind 2011 zou thans van een geïndexeerde WOZ-waardegrens van € 305.000 (Consumentenprijsindex Huisvesting) moeten worden uitgegaan. Uit het onderzoek volgt dat er - in alle segmenten en gemeente breed - schaarste is op de Utrechtse woningmarkt. Het aanbod neemt over de hele linie af terwijl het aantal zoekers toeneemt. Deze schaarste zal naar verwachting tot 2030 blijven bestaan. Utrecht blijft aantrekkingskracht uitoefenen en is een gemeente waar huishoudens naar toe blijven trekken. Met name op de onderkant van de Utrechtse woningmarkt bestaat er grotere druk. Ook stokt de doorstroming daar. De schaarste is aan de onderkant van de Utrechtse woningmarkt dus het meest zichtbaar. Het beschermen van deze woonruimtevoorraad past ook in het woonbeleid van de gemeente Utrecht (o.a. neergelegd in de 'Actualisering woonvisie Utrecht', juni 2015).

Een en ander betekent dat - onder de huidige wet - alle woningen met een WOZ-waarde lager dan € 305.000 worden beschermd tegen bijvoorbeeld omzetting (het verkameren van woonruimte), woningvorming (het opdelen van woonruimte in zelfstandige appartementen voor verhuur) en kadastraal splitsen door een vergunningsstelsel. Dit grensbedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

Bij de vergunningverlening wordt het belang van de aanvrager om nieuwe appartementen of kamers te realiseren, afgewogen tegen het belang van bescherming van de woningvoorraad met een WOZ-waarde lager dan € 305.000 en het belang van de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand. Als peildatum wordt de WOZ-waarde op 1 januari van het jaar waarin de aanvraag wordt ingediend, gehanteerd. Het gaat om de op dat moment bekende WOZ-waarde.

Deze aanwijzing – gedaan met het oog op het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad – is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het

bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet). De aanwijzing geldt voor een periode van 4 jaar. Daarna moet opnieuw worden beoordeeld welk deel van de woonruimtevoorraad moet worden beschermd.

Artikel 4.1.2 Vergunningplicht
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 21 van de wet. Met de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet worden vier soorten wijzigingen in de woningvoorraad gereguleerd, te weten:
1. Onttrekking: ‘anders dan ten behoeve van de eigen bewoning of het eigen gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken’. Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt verstaan het slopen of het gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden.
2. Samenvoeging: ‘anders dan ten behoeve van de eigen bewoning of het eigen gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte samen te voegen’. 3. Omzetting: ‘van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten’. 4. Woningvorming: ‘te verbouwen tot twee of meer woonruimten’. De vergunningplicht voor woningvorming is bij de Wet uitbreiding Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (‘de Rotterdamwet’) toegevoegd aan de wet. Bij woningvorming gaat het om een eigenaar die een bestaande woning feitelijk opdeelt in meer woningen, die afzonderlijk in de huurmarkt worden gezet zonder dat het gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten.
Voor de woningvorming is ook altijd nog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen noodzakelijk.

Er zijn twee bijzondere woonvormen: de woongroep en de hospita. Voor deze woonvormen gelden de Beleidsregels Woningsplitsen en omzetten.

Artikel 4.1.3 Aanvragen vergunning
Dit formulier is te vinden op www.utrecht.nl onder "Digitaal Loket" en kan digitaal ingevuld worden. Ook de bij de aanvraag te verstrekken gegevens worden daar vermeld. Een aantal gegeven moet in ieder geval worden verstrekt.

Artikel 4.1.4 Weigeringsgronden
Uitgangspunt is dat er een afweging moet plaatsvinden tussen het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het belang van de aanvrager. Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad valt het belang van het tegengaan en verder voorkomen van schaarste en het belang van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand oftewel de leefbaarheid.

De belangenafweging die plaatsvindt ziet er als volgt uit.

Het belang van het tegengaan en verder voorkomen van schaarste wordt gediend door woonruimte met een WOZ-waarde lager dan € 305.000 te beschermen. In zoverre is de volkshuisvestelijke toets bij het beoordelen van een vergunning tot onttrekking, samenvoeging, omzetting en woningvorming in de eerste plaats beperkt tot de vraag of de WOZ-waarde van de woning waarop de aanvraag betrekking heeft, hoger of lager is dan € 305.000.

Bij een WOZ-waarde hoger dan € 305.000 geldt er geen vergunningplicht. Wel geldt mogelijk (het voorbereidingsbesluit ten behoeve van) het facetbestemmingsplan.

Als de woonruimte een WOZ-waarde heeft lager dan € 305.000 vindt een belangenafweging plaats, waarbij het belang van behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad wordt afgewogen tegen het belang van de aanvrager.

In de 'Actualisering woonvisie Utrecht' is de doorstroming en toegankelijkheid op de woningmarkt van doelgroepen zoals studenten en starters maar ook jonge gezinnen neergelegd als speerpunt. Voor studenten en starters wordt een specifieke aanpak noodzakelijk geacht die er in eerste instantie op is gericht om via nieuwbouw het aanbod voor deze groep te vergroten. Hiertoe is bijvoorbeeld het Actieplan Studentenhuisvesting Utrecht opgesteld evenals het Actieplan Middeldure Huur. Daarnaast wordt ruimte geboden om zelfstandige maar ook betaalbare en compacte appartementen te realiseren door transformatie van leegstaand vastgoed of bouwkundig splitsen en door het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte gereguleerd toe te staan. Deze regulering is noodzakelijk om te voorkomen dat schaarse zelfstandige woonruimte verloren gaat voor bijvoorbeeld jonge gezinnen. Voor woningen met een WOZ-waarde lager dan € 305.000 geldt dan ook een vergunningplicht. De verordening biedt de mogelijkheid om het verlies aan zelfstandige woonruimte financieel te compenseren.

Naast de volkshuisvestelijke toets is de leefbaarheidstoets van belang. Deze toets bestaat ten eerst uit een aantal fysieke leefbaarheidseisen die gericht zijn op het waarborgen van de leefbaarheid en daarmee aan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Bij de aanvraag moeten gegevens worden overgelegd waaruit blijkt dat aan deze fysieke leefbaarheidseisen wordt voldaan. Zo niet dan wordt de aanvraag niet in behandeling genomen dan wel geweigerd.

Als gebleken is dat aan de fysieke leefbaarheidseisen wordt voldaan, vindt vervolgens een algemene leefbaarheidstoets plaats. Daarbij worden alle aspecten van een wijk of buurt gewogen met het oog op de leefbaarheid in die wijk of buurt. Bekeken wordt of de wijk al onder druk staat en of door wordt het verlenen van de vergunning de druk op de leefbaarheid naar verwachting toeneemt. Hierbij is ook de weerbaarheid van de buurt van belang.

De leefbaarheidstoets is uitgewerkt in de Beleidsregels Woningsplitsen en omzetten.

Als de aanvraag aan alle onderdelen van de leefbaarheidstoets voldoet dan kan de aanvraag worden ingewilligd mits - voor zover van toepassing - financiële compensatie wordt betaald. Die compensatie wordt verlangd in het belang van het verder voorkomen van schaarste en draagt op die manier weer bij aan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. De financiële compensatie past dus in de volkshuisvestelijke toets. Volgt geen betaling dan kan de vergunning alsnog worden geweigerd. De financiële compensatie wordt niet gevraagd als de aanvrager een maatschappelijk of economisch belang heeft dat even zwaar of zwaarder weegt dan het volkshuisvestelijk belang.

Samengevat is het onttrekken, samenvoegen, omzetten en het vormen van woonruimte met WOZ-waarde tot € 305.000 aan een vergunningplicht onderhevig. De aanvraag wordt beoordeeld aan de hand van een belangenafweging. Afhankelijk van de uitkomst van die belangenafweging wordt de vergunning geweigerd of (onder voorwaarden) verleend, al dan niet met een financiële compensatie-verplichting.

Artikel 4.1.5 Leefbaarheidstoets
Zoals toegelicht bij 4.1.4 bestaat de leefbaarheidstoets onder andere uit een aantal fysieke leefbaarheidseisen. Deze fysieke leefbaarheidseisen betreffen eisen voor onder andere de gebruiksoppervlakte per bewoner en normen voor geluidsisolatie. De fysieke leefbaarheidseisen en de algemene leefbaarheidstoets zijn verder uitgewerkt in de Beleidsregels Woningsplitsen en omzetten.

Artikel 4.1.6 Compensatie
Met de financiële compensatie wordt beoogd de woonruimte die verloren gaat te compenseren en wordt tegemoet gekomen aan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. De compensatie wordt als voorwaarde opgelegd om elders vervangende woonruimte te kunnen (laten) creëren. De Beleidsregel Fonds Toevoegen Woonruimte is van toepassing. De financiële compensatie kan niet worden gevraagd bij onttrekking in verband met sloop van de woonruimte. Evenmin wordt de financiële compensatie gevraagd als de aanvrager een maatschappelijk of economisch belang heeft dat even zwaar of zwaarder weegt dan het volkshuisvestelijk belang.

Compensatiebedragen

Het tekort aan woonruimte en dan specifiek aan zelfstandige woonruimte in de regio is groot. Dit heeft naast de hoge grond- en huizenprijzen, invloed op de hoogte van de financiële compensatie. Deze compensatie moet in redelijke verhouding staan tot het met de compensatie te bereiken doel, namelijk het vervangen/realiseren van woonruimte.
Wanneer woonruimte gecreëerd wordt door verbouw van een niet-woongebouw naar een woongebouw, dan is sprake van een onrendabele top. Dat is dat deel van de kosten dat niet binnen een redelijke termijn uit de exploitatie van de woning kan worden terugverdiend. Deze onrendabele top wordt als uitgangspunt genomen om de financiële compensatie te berekenen. Het aldus verkregen bedrag wordt in het kader van de volkshuisvesting aangewend (en kan dan bijvoorbeeld weer als stimuleringsbijdrage gebruikt wanneer er zich een mogelijkheid voordoet om een niet-woongebouw te verbouwen naar een woongebouw).
Voor diverse categorieën van woonruimte bedragen de grondkosten in Utrecht (prijspeil 1 januari 2015) gemiddeld € 689 per m2. De verwervingskosten van een bedrijfsgebouw bedragen gemiddeld € 1624 per m2. Het verschil tussen de gemiddelde grondkosten van een woongebouw en de verwervingskosten van een bedrijfsgebouw bedraagt € 935 per m2.
Dit verschil wordt als uitgangspunt genomen voor zowel het vaststellen van een onrendabele top als voor een stimuleringsbijdrage. Echter, met een functieverandering (van bedrijfsgebouw naar woongebouw) verkrijgt het onroerend goed een meerwaarde die ten gunste komt van de eigenaar. Met een waardevermeerdering wordt rekening gehouden bij het vaststellen van zowel het compensatiebedrag als de

stimuleringsbijdrage. Omdat een waardevermeerdering sterk afhankelijk is van een aantal niet te beïnvloeden variabelen (waaronder vraag, aanbod en prijs op de woningmarkt) en hierdoor niet op voorhand al een juiste verdeelsleutel kan worden opgesteld die bij conjunctuurveranderingen actueel blijft, wordt een bijdrage in de helft van de onrendabele top als voldoende stimulering gezien. Factoren die de hoogte van de financiële compensatie mede bepalen zijn:
- gaat zelfstandige of onzelfstandige woonruimte verloren;
- blijft de woonruimte (gedeeltelijk) bestaan maar wordt deze naar een ander segment van de woningmarkt gebracht;
- wordt de woonruimte tijdelijk of definitief onttrokken.
De verschillen in compensatiebedragen zijn dus het gevolg van de invloed die een onttrekkingsmaatregel op de woningmarkt heeft. De compensatiebedragen worden jaarlijks, per 1 juli, geïndexeerd met toepassing van het inflatiepercentage van de consumentenprijsindex (www.cbs.nl).

Artikel 4.1.7 Voorwaarden en voorschriften
Het gaat hier om voorwaarden en voorschriften die aan het verlenen van de vergunning worden verbonden en dus in de vergunning worden opgenomen. Mocht aan deze voorwaarden en voorschriften niet worden voldaan, dan kan de vergunning worden ingetrokken.

De periode waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden zal in de regel één jaar bedragen.

Artikel 4.1.8 Intrekkingsgronden
Deze intrekkingsgronden komen voort uit artikel 26 van de wet.

Paragraaf 4.2 Vergunning voor kadastrale splitsing

Artikel 4.2.1 Werkingsgebied
Ook bij het kadastrale splitsen geldt de WOZ-waarde van lager dan € 305.000. De uitzonderingen die hier worden gemaakt gelden op grond van eerder gemaakte afspraken.

Artikel 4.2.2 Vergunningplicht
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 22 van de wet. Voor het in appartementsrechten splitsen van een gebouw bevattende woonruimte dat behoort tot een in het eerste lid aangewezen categorie is een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Deze aanwijzing is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet). Hiermee wordt greep gehouden op de hoeveelheid goedkope woonruimte in de vorm van appartementen. Het in appartementsrechten splitsen van een appartementencomplex is noodzakelijk om de appartementen te kunnen verkopen. De verkoop van die appartementen kan ongewenst zijn in het licht van het behoud van de voorraad betaalbare huurappartementen.

Artikel 4.2.3 Aanvragen vergunning
Dit formulier is te vinden op www.utrecht.nl onder "Digitaal Loket" en kan digitaal ingevuld worden. Ook de bij de aanvraag te verstrekken gegevens worden daar vermeld. Een aantal gegevens moet in ieder geval worden verstrekt.

Artikel 4.2.4 Weigeringsgronden
Kortheidshalve wordt verwezen naar de toelichting op de artikelen 4.1.4 en 4.1.5. die ook hier geldt.

Artikel 4.2.5 Voorwaarden en voorschriften
Het gaat ook hier om voorwaarden en voorschriften die aan het verlenen van de vergunning worden verbonden en dus in de vergunning worden opgenomen. Mocht aan deze voorwaarden en voorschriften niet worden voldaan, dan kan de vergunning worden ingetrokken.

De periode waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden zal in de regel één jaar bedragen.

Artikel 4.2.6 Intrekkingsgronden
Deze intrekkingsgronden komen voort uit artikel 26 van de wet.

Toelichting Hoofdstuk 5 Slotbepalingen
BIJLAGE 2 TABEL BESTUURLIJKE BOETE
Tabel behorende bij artikel 5.2 van deze verordening
(gewijzigd: schuingedrukte gedeelte)

Overtreding	Artikel in de Huisvesting-verordening	Kolom A Boete bij 1e overtreding	Kolom B Boete bij 2e overtreding	Kolom C Boete bij 3e overtreding	Kolom D Boete bij 4e overtreding en verder
Overtreding I	artikel 2.2.1				
In gebruik nemen van woonruimte zonder vergunning	eerste lid	€ 340,-	€ 340,-	€ 340,-	€ 340,-
Overtreding II	artikel 2.2.1				
In gebruik geven van (sociale) woonruimte zonder vergunning	tweede lid				
	- niet bedrijfsmatig	€ 5.000,-	€ 18.500,-	€ 18.500,-	€ 18.500,-
	- bedrijfsmatig	€ 7.500,-	€ 18.500,-	€ 18.500,-	€ 18.500,-
Overtreding III	artikel 4.1.2,				
Onttrekken en samenvoegen van woonruimte, *woningvorming* en splitsing zonder vergunning.	artikel 4.2.2. en artikel 4.2.4 tweede lid				
	- niet bedrijfsmatig	€ 7.500,-	€ 18.500,-	€ 18.500,-	€ 18.500,-
	- bedrijfsmatig	€12.500,-	€ 18.500,-	€ 18.500,-	€ 18.500,-
Onttrekken en samenvoegen van woonruimte, woningvorming en splitsing: handelen in strijd met de vergunningvoorwaarden of -voorschriften.	*Artikel 4.1.7*				
	Artikel 4.2.5				
	- niet bedrijfsmatig	*€ 1.500,-*	*€ 3.000,-*	*€ 6.000,-*	*€ 18.500,-*
	- bedrijfsmatig	*€ 6.250,-*	*€ 7.500,-*	*€ 15.000,-*	*€ 18.500,-*
Overtreding IV					
Omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte zonder vergunning.	*- niet bedrijfsmatig*	*€ 3.000,-*	*€ 6.000,-*	*€ 12.000,-*	*€ 18.500,-*
	- bedrijfsmatig	*€ 12.500,-*	*€ 15.000,-*	*€ 18.500,-*	*€ 18.500,-*
	- Bij een vervallen of verlopen omzettings-vergunning.	*€ 5.000,-*	*€ 7.500,-*	*€ 12.500,-*	*€ 18.500,-*
Omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte: handelen in strijd met de vergunning- voorwaarden of - voorschriften.	*Artikel 4.1.7*				
	- niet bedrijfsmatig	*€ 1.500,-*	*€ 3.000,-*	*€ 8.000,-*	*€ 18.500,-*
	- bedrijfsmatig	*€ 6.250,-*	*€ 7.500,-*	*€ 15.000,-*	*€ 18.500,-*